
Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van: maandag 15 december 2025

Jeremie Vaneeckhout, Voorzitter
Pauline Van Marcke, Burgemeester
Louis Degroote, Gino Devogelaere, Kris De Meulemeester, Petra Devos, Davy Demets,
Schepenen

Aanwezig: Yannick Ducatteeuw, Amandine Eeckhaut, Nicolas Duquesnoy, Koen Tack, Davy Dewaele,
Rino Himpe, Sofie Demurie, Els Gevaert, Ine Demeulemeester, Roel Couckuyt, Joy
Vanmaercke, Leendert Van Hulle, Philippe Desmet, Bram Vanhoutte, Jens
Vancauwenberghe, Martijn De Maesschalck, Marie-Rose D'huyvetter, Raadsleden
Pauline Everaert, Waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd: Eddy Recour, Raadslid
Sonja Nuyttens, Algemeen directeur

Afwezig: /

2025/GR/288 - Verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen - geïntegreerd reglement opmaak verwaarloozingsregister en belastingreglement 2026-2031: vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd,

Op grond van overwegingen, zowel feitelijk als juridisch

De gemeenteraad nam in zitting van 16 december 2019 een gemeentelijk registratiereglement verwaarloosde woningen en gebouwen en een bijhorend belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aan en dit voor de periode van 2020 tot en met 2025. Dit belastingreglement loopt af op 31 december 2025 waardoor het noodzakelijk is het reglement te vernieuwen. Het registratiereglement op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2026.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk. Verwaarlozing kan leiden tot verloedering wat extra taken voor de gemeente met zich kan meebrengen. Tevens zorgen onderhouden woningen en gebruikte gebouwen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel. Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

Het gemeentebestuur heeft zich met de toetreding bij de intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid 'Beter Wonen' geëngageerd om een beleid te voeren naar verwaarloosde woningen en gebouwen. De aanpak van verwaarloosde woningen en gebouwen werd opgenomen in het subsidiedossier van het intergemeentelijk project gezien deze in 2017 door Vlaanderen werd overgeheveld aan de gemeenten. De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, stelt dat gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden.



De gemeente Anzegem wenst dan ook in te zetten op de bestrijding van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Deze strijd tegen verwaarlozing zal onder meer een effect hebben als de opname in het verwaarlozingsregister daadwerkelijk leidt tot een belasting. De opgenomen vrijstellingen van belasting sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente. De motivering van deze vrijstellingen, is vaak zeer logisch en blijkt meestal uit de formulering van de vrijstelling zelf.

De financiële toestand van de gemeente Anzegem rechtvaardigt en vereist de invoering van alle rendabele belastingen zodoende het budgetair evenwicht te kunnen behouden.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen, volgende (inhoudelijke) wijzigingen aan de reglementen worden voorgesteld:

- Er wordt voorgesteld, net zoals eerder al voor de leegstand gebeurde, het registratie- en belastingreglement in één reglement te integreren.
- Er wordt vastgesteld dat de actuele criteria op grond waarvan een pand op het register kan worden opgenomen heel eng zijn, waardoor panden al heel verwaarloosd en slordig moeten zijn alvorens een opname (en heffing) aan de orde kan zijn. Er staan amper vijf panden op het register, terwijl er in realiteit veel meer panden verwaarloosd zijn. Er wordt dan ook gesuggereerd deze criteria uit te breiden.
- Het huidige reglement beperkt zich tot gebouwen en woningen maar heeft geen impact op verwaarloosde terreinen. Om ook op bv. braakliggende stukken grond de verwaarlozing te kunnen tegengaan, wordt voorgesteld ook deze in het reglement op te nemen en er afzonderlijke criteria voor te voorzien.
- Een aantal elementen in het registratiereglement met betrekking tot opname en schrapping en de daarbij horende beroepsmogelijkheden werden gelijkgeschakeld met diegene voorzien in in het geïntegreerd reglement leegstaande woningen en gebouwen - opmaak leegstandsregister en belastingreglement.
- Gelijkschakeling van het tarief met het heffingstarief voor leegstaande woningen en gebouwen. Voorgesteld wordt het maximumtarief voor langdurige verwaarlozing op te trekken, zodat de activering van verwaarloosde panden wordt aangemoedigd. Op vandaag is het maximumtarief 2.500 euro, d.i. een verdubbeling van het starttarief van 1.250 euro, wat inhoudt dat voor een pand dat drie jaar op het register is opgenomen, er jaarlijks evenveel wordt betaald dan voor een pand dat tien jaar is opgenomen. Dit lijkt minder wenselijk. Om die reden wordt een progressief tarief voorgesteld waarbij het bedrag per 12 maanden opname in het verwaarlozingsregister stijgt met 1.250 euro tot 5.000 euro om dan nog eenmalig en na 5 jaar opname te stijgen met 2.500 euro tot een maximumtarief van 7.500 euro.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

De grondwet, meer specifiek artikel 170§4;

De Vlaamse codex wonen 2021;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1;

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen; onder andere artikel 40 en 41

De gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari 2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit vanwege het Agentschap voor Binnenlands bestuur.



Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen

Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 betreffende de goedkeuring van het registratiereglement op verwaarloosde woningen en gebouwen;

Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 betreffende de vaststelling van het belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art.1: Het gemeenteraadsbesluit aangenomen in zitting van 16 december 2019 betreffende de goedkeuring van het registratiereglement op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2026.

Art.2: Het geïntegreerd reglement verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen - opmaak verwaarloozingsregister en belastingreglement wordt vastgesteld als volgt:

Hoofdstuk I: Definiëring

Art.3: Voor de toepassing van dit reglement wordt onder volgende begrippen verstaan

1° *administratie*: de administratieve eenheid van [de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband], belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

2° *beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeniswijze:

- een aangetekende zending;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° *beroepsinstantie*: het college van burgemeester en schepenen.

4° *gebouw*: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° *houder van het zakelijk recht*: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik;

6° *opnamedatum*: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarloozingsregister;

7° *verjaardag*: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarloozingsregister is geschrapt;

8° *verwaarloozingsregister*: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen, vermeld in artikel 4 van dit reglement;

9° *woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;



10° *terrein* : elk bebouwd en onbebouwd perceel

11° *renovatienota*: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:

- een overzicht van de renovatie- of sloopwerken;
- een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

HOOFDSTUK II: Het verwaarlozingsregister

Art.4: Inhoud van het verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein,
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein,
- de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- het nummer en de datum van het opnameattest,
- de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein zich situeert.

Art.5: Registratie/opname van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het een combinatie van meerdere ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken.

Tekenen van verval en/of verwaarlozing bij woningen en gebouwen:



- niet-afgewerkte nieuwbouw, die 3 jaar na de beslissingsdatum van de stedenbouwkundige vergunning niet wind- en/of waterdicht is;
- ingevallen dakgedeelten;
- grote afgebrokkelde stukken uit de dakbedekking en/of ontbrekende dakbedekking;
- gevaarlijk overhellende en/of onstabiele schoorsteen en/of loszittende delen
- beschadigde dakvensters en/of dakkapellen;
- gebroken, afhangende, ontbrekende dakgoten en/of regenwaterpijpen en/of lekkages aan de gevel;
- ingestorte muurgedeelten;
- scheve en/of sterk overhellende muren;
- uitgevallen voegwerk, loskomende stukken steen en/of structurele breuken, barsten en/of verzakkingen aan de gevel
- ontbrekende ramen en/of deuren;
- beschadigde ramen, deuren en/of glaswerk;
- reclameborden voor raam- en/of deuropening;
- raam- en/of deuropeningen, achteraf dichtgemaakt met stenen, hout of andere materialen in het muurvlak of ertegenaan;
- beschadigde en/of niet onderhouden omheining(en);
- beplakking met papier, affiches, ...;
- afbladerde verf en/of crêpe;
- roestvorming;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
- massale en/of langdurige aanwezigheid van onkruid;
- langdurig niet onderhouden tuingedeelte(n);
- stockage van autowrakken, meubelen en/of ander materiaal op de oprit of in de voortuin;
- vuil- en/of afvalstorting op de oprit of in de voortuin;
- opgebroken en/of beschadigde verharding(en);
- aanwezigheid van ongedierte;
- graffiti.

§3. Een terrein – bebouwd of onbebouwd – wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het één, of een combinatie van meerdere, ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont.

Tekenen van verval en/of verwaarlozing bij terreinen:

- het niet regelmatig (de zaaddragende vegetatie moet jaarlijks minstens één maaibeurt krijgen in de periode tussen 15 juni en 15 juli en het maaisel moet worden verwijderd) onderhouden
- en/of overwoekerd is door ongewenste begroeiing



- en/of waarop zich groenafval of andere afvalproducten bevinden waardoor het uitzicht storend is voor de esthetiek van de omgeving of van het woon- en leefmilieu wordt beschouwd als verwaarloosd
- uiterlijke verschijnselen van vuil- en/of afvalstorting;
- massale en/of langdurige aanwezigheid van onkruid;
- opgebroken en/of beschadigde verharding(en);
- beschadigde en/of niet onderhouden omheining(en);
- roestvorming;
- uitpuilende en/of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig niet onderhouden tuingedeelte(n);
- stockage van autowrakken, meubelen en/of ander materiaal;
- vuil- en/of afvalstorting;
- aanwezigheid van ongedierte.

§4. De verwaarloosde woning, het gebouw of terrein wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§5. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§6. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Art.6: Kennisgeving van de registratie/opname

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Administratie Rechtszekerheid, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning, het gebouw of het terrein waarop het opnameattest betrekking heeft.

Art.7: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 6, kan een houder van het zakelijk recht bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:



- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning, het gebouw of het terrein in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1 van dit artikel.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 van dit artikel niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning, het gebouw of het terrein opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§8. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6 van dit artikel, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Art.8: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning, een gebouw of een terrein wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 5, §2 en §3, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen belaste personeelsleden.



§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning, het gebouw of het terrein uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Art.9: Beroep tegen een weigeringsbeslissing tot schrapping

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing tot weigering van schrapping uit verwaarlozingsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§2. Beroep tegen de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister dient aan het College van Burgemeester en Schepenen betekend te worden door middel van een beveiligde zending. Elk binnenkomen beroepschrift tegen de weigering tot schrapping wordt geregistreerd in het verwaarlozingsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

§3. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep tegen de weigering tot schrapping en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

§4. Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het verwaarlozingsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in §3 van dit artikel, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

HOOFDSTUK III: BELASTING OP VERWAARLOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN

Art.10: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn



§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en terreinen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

Het verwaarlozingsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig hoofdstukken I en II van onderhavig reglement.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of het terrein gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

De belasting voor een verwaarloosde woning, gebouw of terrein is – voor zover geen vrijstelling van belasting verleend wordt of de woning of gebouw of terrein niet geschrapt werd uit het verwaarlozingsregister - telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden opname op het leegstandsregister.

Art.11: Belastingsschuldige - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die gekend is als houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning, het verwaarloosd gebouw of het verwaarloosde terrein op de verjaardag van de opnamedatum

Als er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval van mede-eigendom is elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingsschuldig voor zijn wettelijk deel.

§3. In geval er meerdere niet-vrijgestelde houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Art.12: Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw, de woning of het terrein is opgenomen in het verwaarlozingsregister, vastgesteld op 1.250,00 euro

- Indien de woning, het gebouw of het terrein een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 2.500 euro.
- Indien de woning, het gebouw of het terrein een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 3.750 euro.
- Indien de woning, het gebouw of het terrein een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 5.000 euro
- Vanaf vijf opeenvolgende termijnen van 12 maanden op het register, bedraagt de belasting 7.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning, gebouw of terrein op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.



Art.13: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 15. De bewijslast ligt steeds bij de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en deze legt hierbij de nodige bewijsstukken voor.

§2. Een vrijstelling wordt verleend aan :

1° De woning, het gebouw of terrein waarvan de belastingplichtige sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning, het gebouw of het terrein, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verlijden van de authentieke akte. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2° De verwaarloosde woning die volledig en uitsluitend gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats en waarvan de zakelijk gerechtigde niet over een andere woning beschikt. De vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren en wordt gekoppeld aan een traject waarbij de zakelijk gerechtigde geadviseerd wordt over de uit te voeren renovatiewerken teneinde de verwaarlozing weg te werken;

3° Een woning die of een gebouw dat daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt waardoor de woning of het gebouw niet gebruikt kan worden volgens de functie :

- Hetzij ingevolge een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor één jaar.
- Hetzij zonder dat voor de renovatie of sloop een vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd.

Deze vrijstelling kan drie maal aaneensluitend met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen met vermelding van het adres waar de werken worden uitgevoerd worden ingediend waaruit blijkt dat de laatst afgelopen belastbare periode een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatie- of sloopwerken werd besteed; Een voorschotfactuur is onvoldoende;
- een actuele renovatienota wordt voorgelegd.

Deze voorwaarden zijn cumulatief.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor maximaal vier opeenvolgende aanslagjaren.

Een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd om te controleren of de woningen, kamers of gebouwen kunnen gebruikt worden volgens hun functie.

4° De woning, het gebouw of het terrein waarvan de zakelijk gerechtigde de houder is van het zakelijk recht over meerdere woningen en/of gebouwen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste twee



opeenvolgende belastingjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken.

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing mondeling of schriftelijk rapporteren over de voortgang van de voorbereidingen en de werken op het lokaal woonoverleg. Indien hij geen deel uitmaakt van het woonoverleg, wordt hij voor dit punt jaarlijks uitgenodigd. Het woonoverleg formuleert een advies voor het college van burgemeester en schepenen over de vrijstelling voor het betreffende belastingjaar. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de verwaarlozing binnen de twee jaar weg te werken, wordt geen nieuwe vrijstelling verleend.

5° De woning, het gebouw of het terrein gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;

6° De woning, het gebouw of het terrein dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder ramp dient te worden begrepen, een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat een normaal gebruik van het pand onmogelijk is. O.a. brand, ontploffing, verzakking, overstroming of storm kunnen hieronder vallen.

Art.14: Wijze van invordering en betaling

§1. Het kohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.

§2. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet door middel van overschrijving op het vermelde rekeningnummer.

Art.15: Geschillen en bezwaren

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de bepalingen voorzien in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§2. Bezwaarschriften kunnen via duurzame drager (e-mail) worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in bovenstaand lid. De contactgegevens voor het op deze wijze indienen van bezwaarschriften zijn: gemeentebelastingen@anzegem.be. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de 15 dagen na indiening ervan.



§4. De opname of schrapping in het register kan in dit bezwaarschrift niet meer worden betwist.

Art.16: Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

§2. De woningen en gebouwen die op heden reeds opgenomen staan in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van verwaarlozing en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit reglement houdende de registratie van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§3. De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking van dit reglement op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

§4. Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Gedaan in zitting als ten hoofde.

Namens de raad:

Pauline Everaert,
Waarnemend algemeen directeur

Jeremie Vaneeckhout,
Voorzitter

*Voor éénsluitend afschrift,
Anzegem, 17 december 2025*

Pauline Everaert,
Waarnemend algemeen directeur

Pauline Van Marcke,
Burgemeester